



Detaljplan för fastigheten Gualöv 61:113, utmed Månsavägen, Bromölla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2016-01-13, KS § 10, att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Gualöv 61:113, Bromölla kommun.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för bostäder i upp till ett och ett halvt plan.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2023-10-24, SBU § 77, att förslag till detaljplan för fastigheten Gualöv 61:113 godkänns för samråd enligt upprättat förslag.

Det förslag till detaljplanen som upprättats har godkänts och ställts ut för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i denna samrådsredogörelse.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så utökat förfarande (se 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen). Detta innebär att samråd sker med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen. I det här fallet ska samrådstiden vara minst tre veckor. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Detaljplaneförslaget för Gualöv 61:113 har kungjorts i ortstidning samt kommunens hemsida och kommunhuset. Därefter har detaljplaneförslaget visats för samråd under perioden fr.o.m. 2023-10-25 t.o.m. 2023-11-24.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga i Kommunhuset, Bromölla kommuns webbplats under rubriken "pågående detaljplaner", kommunens digitala anslagstavla samt på Kulturpunkten i Bromölla. Information om samrådet har skickats till samtliga fastighetsägare inom området samt till myndigheter och övriga berörda enligt sändlista.

Under samrådstiden har nio (9) yttranden inkommit. Alla inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats nedan.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Telia Sverige AB
- MSB (avstår från att yttra sig)
- Olofströms Kraft AB

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Länsstyrelsen
- Skogsstyrelsen
- E.ON
- Myndighetskontoret

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

UTFARTSFÖRBUD

I planbeskrivningen anges att det skulle finnas bestämmelse om utfartsförbud i plankartan. Någon sådan bestämmelse går i nuläget inte att finna i plankartan.

TRAFIK, ANSLUTNING

För att bilda nya fastigheter inom planområdet krävs det att det finns en anslutning till allmän väg. Kommunen bör redan i planläggningsskedet utreda möjligheten till väganlutning för att säkerställa att eventuell förändring av fastighetsindelningen, exempelvis bildade av fler bostadsfastigheter, är möjlig.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANDATA

Det saknas blocknummer i en fastighetsbeteckning under rubriken Planområdets läge. Det hade också kunnat vara lägligt att ange att det rent fastighetsindelningmässigt ligger en marksamfällighet och angränsar i väster, under Månsavägen.

UTNYTTJANDEGRAD

Användningen av begreppet flerbostadshus i planbestämmelser kan öppna upp för tolkningsutrymme. Enligt kunskapsbanken på Boverkets hemsida finns det ingen klar definition på vad ett flerbostadshus är, men det verkar vara klart att det är ett bostadshus med minst tre lägenheter. Eftersom det enbart finns bestämmelse om utnyttjandegrad för friliggande villor och flerbostadshus skulle exempelvis tvåbostadshus inte omfattas av några bestämmelser om utnyttjandegrad.

LEDNINGSRÄTT

Lantmäteriet kan inte se att det skulle finnas befintliga ledningsrätter inom planområdet, vilket planbeskrivningen antyder att det finns.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor (till exempel vem som har hand om VA och elförsörjning) bör i stället beskrivas under rubriken ansvarsfördelning.

INFORMATION OM BILDANDE AV GA

Det förefaller inte vara helt omöjligt att kvartersmarken delas upp i mindre bostadsfastigheter. Vid en sådan utveckling kan det vara bra att beskriva att det är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarkens förvaltning.

Kommentar:

Planbeskrivning kompletteras med blocknummer och information om bildande av GA.

Kommunen är redan i kontakt med Trafikverket när det gäller anslutningen.

Bromölla kommun har inget DRK-avtal med Lantmäteriet. Grundkartan till planen har fastighetsgränser samt gränspunkter från kommunens egna primärkarta.

Efter övergång till Sweref 99 13 30 så har kommunen genomfört många mätningar av både gränspunkter och stomnätpunkter för att kontrollera noggrannheten. Inom detaljplanerat område, dvs inom tätorterna, så har vi ett mycket bra resultat. Gränspunkter samt stomnätpunkter skiljer sig inte med mer än ca 15 mm till 20 mm från koordinaterna före och efter transformationen.

Kommunen har i samband med framtagning av planförslaget gjort bedömningen att tvåbostadshus omfattas av bestämmelsen om utnyttjandegrad.

Markupplåtelseavtal har, 2023-08-17, tecknats mellan kommunen och E.ON. Ledningsägaren kommer så småningom att ansöka om förrättningen.

Ansvaret för allmänna platsmarken beskrivs under rubriken huvudmanskap. Ansvaret för VA och el beskrivs under rubriken ansvarsfördelning.

Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1670 (Månsavägen) väster om planområdet.

För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga byggnader eller föremål såsom fordon inom vägens säkerhetszon. Säkerhetszonen beräknas enligt VGU (Vägar och gators utformning) utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde och bedöms i detta fall att vara 5 meter från väggkant. Det ska säkerställas, med planbestämmelse, att säkerhetszonen hålls fri från oeftergivliga byggnader och andra föremål såsom fordon, murar och plank.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 1670. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikstring och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus).

Anslutning

Detaljplanen innehåller en anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. För att möjliggöra ett ställningstagande inom ramen för nu aktuell detaljplan krävs mer information så som trafikstring.

I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

Sikt/ Vegetation

Träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutning till allmän väg. I anslutning till väg 1670 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant gräns mot planområdet, säkerhetsställas en fri sikt på 170 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Krav på fri sikt enligt VGU ska framgå i plankartan.

Övrigt

I bullerutredningen går att utläsa att vägen i ett framtida perspektiv sannolikt kommer att ha en annan roll som tillfart till framtida utbyggnader. I det fall kommunen planerar för ytterligare utbyggnadsområden utmed vägen anser Trafikverket att en dialog avseende ändrad väghållare från statlig till kommunal för väg 1670 borde påbörjas.

Kommentar:

Planbeskrivning kompletteras med information avseende trafikstring samt anslutning.

Enligt aktuellt planförslag hanteras dagvattnet inom den egna fastigheten.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om fri säkerhetszon, buller samt sikt.

Inga nya anslutningar till Månsavägen planeras.

Länsstyrelsen

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Det är VA huvudmannens ansvar enligt 6 § lag om allmänna vattentjänster (2006:412) att anordna vattentjänster inom verksamhetsområden, om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön, för att behovet av att rena och flödesutjämna dagvatten tillgodoses genom allmänna VA-anläggningar. Länsstyrelsen menar att kommunen omfattas av detta ansvar i de flesta fall där samlad bebyggelse för verksamheter och bostäder planeras. Det kan mot bakgrund av ovanstående finnas skäl för Länsstyrelsen att utöva tillsyn enligt 51 § LAV.

Mot bakgrund av detta anser Länsstyrelsen att ytor som är nödvändiga för dagvattenhanteringen behöver avsättas på allmän plats där kommunen är huvudman och således har rådighet.

Hälsa och säkerhet – risk – elektromagnetiska fält

Länsstyrelsen noterar att i anslutning till planområdets östra del finns kraftledningar, vilka potentiellt sätt kan generera elektromagnetiska fält. Kommunen bör göra ett ställningstagande avseende risk för elektromagnetiska fält. Detta med tanke på att planförslaget ger byggrätter för bostäder nära kraftledningar. Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning avseende elektromagnetiskt fält ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Information om skyddade arter

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att växten Gullviva finns inom planområdet. Gullviva är fridlyst i Skåne län enligt 8 § artskyddsförordningen, det innebär att det utan dispens från artskyddsförordningen inte är tillåtet att: plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, det är även förbjudet att ta bort eller skada frön eller andra delar.

Inför nästa planskede behöver kommunen komplettera planhandlingarna med en redogörelse för var de fridlysta arterna förekommer, samt hur respektive skyddad arts livsmiljöer och fortlevnad påverkas av ett plangenomförande. Det behöver framgå vilken påverkan som kan uppstå, vilka åtgärder som planeras att vidtas för att undvika skada, samt om dispens från artskyddet kommer att krävas för ett plangenomförande, alternativt om anmälan för skyddsåtgärder enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska göras.

Information om fornlämningar

Inom ramen för detaljplanen har en arkeologisk utredning genomförts. Resultatet har visat att vidare arkeologiska insatser är nödvändiga varvid Bromölla kommun 2021-03-12 inkommit till Länsstyrelsen med ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning, se Länsstyrelsens dnr 431-47659-2021.

Kommentar:

Information/bestämmelse om huvudmannskapet och skyddade arterna förs in i planhandlingarna.

Kommunen har kontakt med E.ON och de luftledningar som finns längs med planområdets östra del kommer att raseras under 2024.

Skogsstyrelsen

Det skulle vara värdefullt om befintliga träd och buskar sparades, framför allt bärande och blommande arter och då framförallt såg vars förekomst också nämns i presenterat underlag.

Kommentar:

Den träd- och buskvegetation som förekommer går framförallt att finna öster om planområdet. Träden ligger dock utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Den samlade bedömningen från utförd naturvärdesinventering har visat att fastigheten har lågt naturvärde. Kommunen anser att det finns fortfarande möjligheter att spara viss del av vegetationen i områdets yttre gränser. Inom områdets centrala delar är möjligheten att bevara vegetationen inte lika stor. Ingen biotopsskyddsansökan krävs för de buskar och träd som påträffats i området.

E.ON

Inom områdets östra del har E.ON en mellanspänningsluftledning planerad för rasering. Inom områdets norra och västra del projekteras för markförlagd mellanspänningskabel, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON noterar att ett u-område finns utlagt i planens norra del. För att de nya mellanspänningskablarna som planeras ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten även längst med plankartans västra del. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår

följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Längs med fastighetsgränsen i väst är ledningsrättsområdet för prickmark 5 meter brett.

Plankartan innehåller även bestämmelse (n₂, n₃, n₄) om en säkerhetsfri zon från oeftergivliga föremål inklusive bilar. Detta innebär att detaljplanen säkrar tillgången för dragning av nya ledningar eller underhåll av befintliga ledningar. Ett u-område anses inte vara nödvändigt.

Myndighetskontoret

Myndighetskontoret har inget att erinra mot planförslaget mer än att vi vill uppmärksamma er på att den i plankartan avsatta ytan med beteckningen "Natur" inte är tillräckligt stor för att rymma den damm för dagvattenhantering som planbestämmelsen anger (1 300 m²). Det är viktigt att säkerställa att dammen har erforderlig kapacitet för att ta emot och rena dagvatten.

Brukningsvärd jordbruksmark kommer att tas i anspråk. Dock har åtta olika alternativ till det föreslagna området samt ett nollalternativ redovisas i handlingarna och kommunen har gjort bedömningen att det föreslagna området lämpar sig bäst för att tillgodose behovet av tätortsnära bostäder som är av samhällsintresse och viktigt för ortens utveckling. Även alternativen skulle innebära att jordbruksmark eller skog tas i anspråk. En förtätning av befintlig bebyggelse är i enlighet med kommunens översiktsplan.

Myndighetskontoret ser mycket positivt på att en naturvärdesinventering har utförts i det aktuella området. Observera att gullviva som förekommer i området kräver dispens enligt skyddsförordningen för att grävas upp om det skulle behövas.

Kommentar:

Yttrandet är noterat.

Med anledning av inkomna synpunkter har följande förändringar i planhandlingarna gjorts efter samråd.

- *Planbeskrivning kompletteras med blocknummer och information om bildande av GA.*
- *Planbeskrivning kompletteras med information avseende trafikstring samt anslutningen.*
- *Plankartan kompletteras med bestämmelse om fri säkerhetszon, buller samt sikt.*
- *Planhandlingarna kompletteras med info/bestämmelse kring huvudmannskapet och skyddade arterna.*

Bromölla kommun
Samhällsbyggnadsutskottet
Tekniska enheten

Fehmi Berisha
Planarkitekt